



## **GEMEINDE OBERHAUSEN**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „PLATTENACKER“**

#### **Umweltbericht**

zur Planfassung vom 02.07.2020

Projekt-Nr.: 3042.157

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Oberhausen**

Hauptstraße 4

86697 Oberhausen

Telefon: 08431 / 67 94-0

Fax: 08431 / 67 94-20

E-Mail: [info@oberhausen-donau.de](mailto:info@oberhausen-donau.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplanes .....	5
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	5
1.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
1.4	Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10).....	6
1.5	Schutzgebiete.....	7
1.6	Arten -und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	8
1.7	Artenschutzkartierung Bayern (ASK) .....	8
1.8	Waldfunktionsplan .....	9
1.9	Flächennutzungsplan .....	9
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz1 BauGB</b> .....	<b>10</b>
2.1	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	10
2.1.1	Naturräumliche Lage .....	10
2.1.2	Reliefstruktur .....	10
2.1.3	Boden- und Klimaverhältnisse .....	10
2.1.4	Potentielle natürliche Vegetation .....	10
2.1.5	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen .....	10
2.1.6	Bestehende Nutzung der Flächen .....	11
2.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario) des derzeitigen Umweltzustandes.....	11
2.2.1	Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen .....	11
2.2.2	Schutzgut biologische Vielfalt .....	11
2.2.3	Schutzgut Boden .....	12
2.2.4	Schutzgut Fläche.....	12
2.2.5	Schutzgut Wasser .....	12
2.2.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	12
2.2.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	13
2.2.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	13
2.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	13
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	13
2.3.1	Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen .....	14

2.3.2	Schutzgut biologische Vielfalt .....	14
2.3.3	Schutzgut Boden .....	15
2.3.4	Schutzgut Fläche.....	15
2.3.5	Schutzgut Wasser .....	15
2.3.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	16
2.3.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	17
2.3.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	17
2.3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	18
2.3.10	Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen .....	19
2.3.11	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	19
2.3.12	Kumulierung der Auswirkungen.....	19
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)......	20
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	20
2.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ....	20
2.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	20
2.6	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	21
2.7	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	21
2.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	22
2.8.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	22
2.8.2	Angewandte Untersuchungsmethodik .....	22
2.9	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....	22
2.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	22
<b>3</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>23</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M. ....	7
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.....	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem TK-Blatt "7232 Burgheim Nord" mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M .....	9

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....21

# **1 Einleitung**

## **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplanes**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird am südlichen Ortsrand von Oberhausen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für den Bau einer Wohn- und Arbeitsstätte für Menschen mit primär geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten geschaffen.

Des Weiteren möchte die Gemeinde ihr Angebot an gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage ausbauen. Es sollen Gewerbeflächen für die betriebliche Erweiterung ortsansässiger Betriebe, aber auch für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden. Die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verbesserung der Erwerbsstruktur sind wesentliche Ziele der Planung.

Das Plangebiet wird im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie im Interesse des Umweltschutzes entwickelt.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wie folgt ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne sind in die Planungen mit einzubeziehen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020
- Regionaler Planungsverband Ingolstadt: Regionalplan Region Ingolstadt (RP 10) in der Fassung vom 05.03.2006
- Arten- und Biotopschutzprogramm Lkr. Neuburg-Schrobenhausen (ABSP)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen

## **1.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Gemeinde Oberhausen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) als allgemein ländlicher Raum definiert.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)

8.1 (Z) Soziale Einrichtungen [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Zu Natur und Landschaft werden folgende zu beachtende Ziele und Grundsätze angeführt:

- 1.3.2 (G) Klimarelevante Freiflächen sollen von Bebauung freigehalten werden.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.3 (G) In offenen Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

#### **1.4 Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10)**

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) liegt die Gemeinde Oberhausen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maß gestärkt werden soll. Auch liegt Oberhausen auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und Günzburg-Leipheim.

Für das konkrete Planvorhaben trifft der Regionalplan hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes keine Aussagen. Die für das Vorhaben allgemeinen Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind der Begründung zu entnehmen.

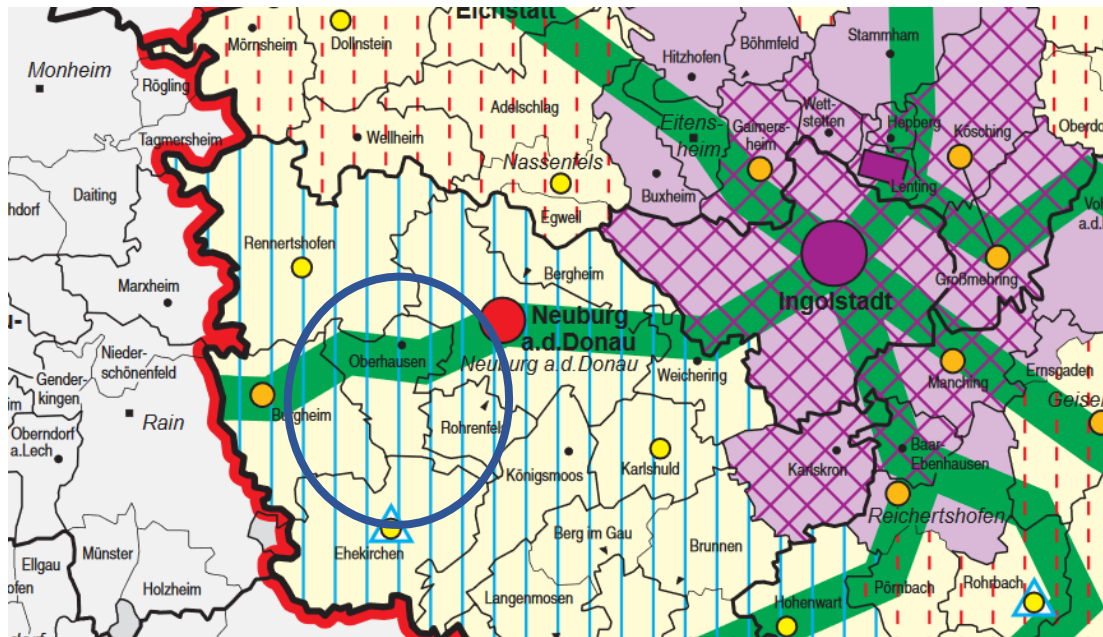


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.<sup>1</sup>

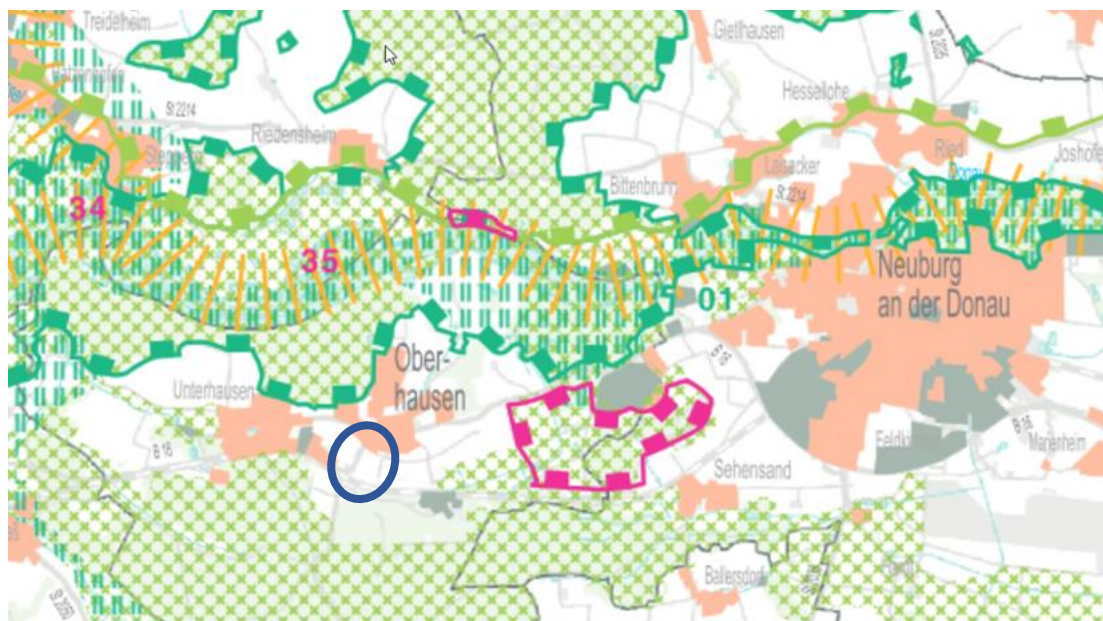


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.<sup>2</sup>

## 1.5 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

<sup>2</sup> Ebd.

Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete von der Planung berührt.

## 1.6 Arten -und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen sind für den Planbereich auf regionaler Ebene Ziele zur Optimierung einzelner Trockenstandorte am Rande der Frankenalb verzeichnet. Als Ziele werden die Durchführung von Pflegemaßnahmen und die Schaffung von Verbundstrukturen zwischen hochwertigen Lebensräumen<sup>3</sup> genannt.

Der Planbereich ist gemäß dem ABSP der Naturraum-Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A) zuzuordnen. Hierfür sind, das Plangebiet betreffend, folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Erhaltung, Verbesserung bzw. Neuschaffung von Trockenverbundachsen zwischen den hochwertigen Trockenlebensräumen durch Schaffung von Trittsteinbiotopen und linearen Verbundstrukturen wie Säumen und Rainen
- Erhaltung und Neuschaffung von Trockenlebensräumen und Kleinstrukturen im Bereich des landwirtschaftlich intensiv genutzten Anstiegs der Frankenalb
  - Schaffung breiter, möglichst wenig eutrophierter Ranken und Raine
  - Schaffung von Trockenverbundstrukturen wie Säume, Wiesen- und Ackerlandstreifen, vor allem entlang und zwischen bestehenden Kleinstrukturen
  - Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, Säume und Raine, nach Möglichkeit unter Anbindung an bestehende Strukturen.

## 1.7 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Gemäß der Artenschutzkartierung TK-Blatt "7232 Burgheim Nord"<sup>4</sup> sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe folgende ASK-Punktnachweise verzeichnet:

- Punkt 0202: Acker an Kreisstraße ND26 (*Erucastrum nasturtiifolium* - Stumpf-kantige Hundsrauke; 1977)
- Punkt 1145: Grünfläche mit Gehölzbestand an der Bahnstrecke (*Polyommatus belargus* - Himmelblauer Bläuling; 25.08.2011)
- Punkt 0604: Grünfläche mit Gehölzbestand an der Bahnstrecke (nicht saP-relevante Tagfalterarten; 2002-2005)
- Punkt 1156: Grünfläche mit Gehölzbestand an der Bahnstrecke (*Gryllus campestris* - Feldgrille; 25.08.2011)

Es handelt sich hierbei ausschließlich um nicht saP-relevante Arten.

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, Karte 2.3 Trockenstandorte, Ziele und Maßnahmen, [Stand: August 1998]

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7232 Burgheim Nord [Stand: 01.11.2014]





Abb. 3: Ausschnitt aus dem TK-Blatt "7232 Burgheim Nord" mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M

Aufgrund der Betroffenheit von Ackerflächen kann dennoch ein Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wurde daher das Büro WipflerPLAN Pfaffenhofen a.d. Ilm mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) nachgereicht.

## 1.8 **Waldfunktionsplan**

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

## 1.9 **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen sieht für Geltungsbereich des Bebauungsplans, entgegen der beabsichtigten baulichen Entwicklung, eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Der integrierte Landschaftsplan führt als Ziele den Erosionsschutz durch Pflanzung von Hecken und Kleinstrukturen sowie den Aufbau eines Biotopverbundsystems an. Des Weiteren wird der Freifläche zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnlinie die Funktion als bedeutender Grünzug und als Frischluftschneise beigemessen.

Aufgrund der divergenten Nutzung wird der wirksame Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes geändert. Es handelt sich dabei um die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberhausen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz1 BauGB**

### **2.1 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **2.1.1 Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Fränkische Alb“ (D61) und ist der Naturraum-Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A) zuzuordnen.

#### **2.1.2 Reliefstruktur**

Das Gelände steigt vom derzeitigen Ortsrand von Oberhausen (Nordosten) bis etwa zur Mitte des Planbereichs von 440 m ü. NHN auf ca. 444 m ü. NHN an und fällt von dort nach Süden in Richtung der Bahnlinie auf 428 m ü. NHN ab.

#### **2.1.3 Boden- und Klimaverhältnisse**

Die Geologische Karte (Maßstab 1:500.000) weist für das Vorhabenstandort eine ungliederte Süßwassermoalsse mit den Merkmalen Ton, Schluff, Mergel, Sand und Kies auf.

Die Digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit „Malmkalke und -dolomite“. Die hydrogeologische Eigenschaft des Grundwasserleiters ist von hoher und bei fortgeschrittener Verkarstung von sehr hoher Trennfugendurchlässigkeit geprägt, wobei das Filtervermögen in der Regel sehr gering bis gering ist.<sup>5</sup>

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,3°C, die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 772 mm<sup>6</sup>.

#### **2.1.4 Potentielle natürliche Vegetation**

Als potentielle natürliche Vegetation wäre ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald anzutreffen<sup>7</sup>. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung ist der Standort bereits anthropogen überprägt.

#### **2.1.5 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen**

Das Plangebiet liegt zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnstrecke Ulm-Regensburg.

Im Westen wird der Planbereich über einen Geh- und Radweg begrenzt, welcher begleitend zur Kreisstraße ND26 verläuft. Weiter westlich folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Bahnhof Unterhausen. Östlich des Plangebiets befindet sich die freie Feldflur sowie in einer Entfernung von mindestens 175 m das Sportgelände des TSV Ober- und Unterhausen. Im Süden begrenzt ein Wirtschaftsweg das

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 10 Ingolstadt, unter: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfrage: 12.02.2020]

<sup>6</sup> Klimadiagramm für Oberhausen (Lkr. Neuburg-Schrobenhausen), unter: [www.climate-data.org](http://www.climate-data.org) [Abfrage: 12.02.2020]

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potentielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit M6a, nach: [fis-nat.bayern.de/finweb/](http://fis-nat.bayern.de/finweb/) [Abfrage: 12.02.2020]

Gebiet, gefolgt von einer mit Gehölzen bewachsenen Grünfläche, welche bis an die Bahngleise reicht. An den nördlichen Gebietsumgriff schließt der derzeitige Siedlungsrand von Oberhausen an. Getrennt über eine Erschließungsstraße folgt eine gemischte Bebauung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche im Norden und an die Kreisstraße ND26 im Westen.

### **2.1.6 Bestehende Nutzung der Flächen**

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten befindet sich ein Nebengebäude, welches im Bestand erhalten wird und zu allen Seiten eingegrünt ist. Weitere Gehölzstrukturen sind im Planbereich nicht vorhanden.

## **2.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario) des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden wird anhand der im Folgenden angeführten Schutzgüter vorgenommen:

### **2.2.1 Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen**

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet ebenso nicht vorhanden, wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern. Westlich der Kreisstraße ND26 sowie entlang der Bahngleise sind außerhalb des Planbereichs Biotopflächen kartiert. Im Bereich des Bahnhofs Unterhausen handelt es sich hierbei um eine magere Flachland-Mähwiese, an und oberhalb der Bahnböschung um wärmeliebende Säume und magere Altgrasbestände. Der Planbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Gehölzstrukturen befinden sich lediglich im Nordwesten als Eingrünung des bestehenden Nebengebäudes.

### **2.2.2 Schutzgut biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. die Qualität der Böden und das Klima.

Der Planbereich ist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als struktur- und artenarm einzustufen.

### **2.2.3 Schutzgut Boden**

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Land- und Forstwirtschaft, Infrastruktur) Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter.

Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für das Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) bzw. aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sande (Molasse) als Bodentyp an. Gemäß der Bodenschätzungskarte liegt für den nördlichen Teilbereich (ca. 85 m breiter Korridor) eine mittlere Eignung für die landwirtschaftliche Produktion vor. Das restliche Gebiet weist hingegen eine geringe bis sehr geringe Ertragsfähigkeit auf.

### **2.2.4 Schutzgut Fläche**

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich an der Kreisstraße ND26 zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnstrecke Ulm-Regensburg. Durch das Vorhaben wird landwirtschaftlich genutzter Boden mit einer mittleren bis sehr geringen Eignung für die landwirtschaftliche Produktion in Anspruch genommen.

### **2.2.5 Schutzgut Wasser**

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

Das Plangebiet liegt laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden von der Planung berührt. Innerhalb des Planbereichs sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch liegt das Vorhaben außerhalb wassersensibler Bereiche.

### **2.2.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Acker- und Grünlandflächen haben eine wichtige Bedeutung für das lokale Klima. Sie dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die nahegelegenen Siedlungsgebiete.

### **2.2.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

#### **Schutzgut Mensch und Gesundheit - Immissionen:**

Emissionen gehen derzeit von der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes aus. Auf das Plangebiet wirken Immissionen, ausgehend von der Kreisstraße im Westen, der Bahnlinie im Süden sowie der Nähe zur Sportanlage des TSV Ober- und Unterhausen. Der Standort ist daher bereits vorbelastet.

#### **Schutzgut Mensch - Erholung:**

Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung.

### **2.2.8 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Der Planbereich liegt an der Sinninger Straße (Kreisstraße ND26) zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnstrecke „Ulm-Regensburg“. Das Areal ist von Westen gut einsehbar. Im Osten vermindern z.T. die entlang der Kreisstraße vorhandenen Gehölzstrukturen die Einsehbarkeit und tragen damit zu einer Eingrünung des Standortes im Bestand bei. Der Untersuchungsraum selbst stellt eine ausgeräumte Agrarlandschaft dar. Inmitten des Planbereichs befindet sich eine Geländekante, von welcher das Gelände nach Süden in Richtung der Bahnlinie um ca. 15 m abfällt.

### **2.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Im Plangebiet oder direkt angrenzend befinden sich weder Bau-, noch Bodendenkmäler.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beschrieben.

### 2.3.1 Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Eine Beeinträchtigung der im nahen Umfeld vorhandenen Biotopflächen ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Nachdem das Gebiet bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und die Kreisstraße ND26 unmittelbar am Gebiet vorbeiläuft ist jedoch nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Mit Umsetzung des Vorhabens ist die Abräumung einer Ackerfläche erforderlich. Aufgrund der artenarmen Ausstattung ist eine geringe Wertigkeit der Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen anzunehmen. Auch sind gemäß der Artenschutzkartierung TK-Blatt "7232 Burgheim Nord"<sup>8</sup> weder im Plangebiet, noch in unmittelbarer Nähe saP-relevante Arten vorzufinden. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung der Fläche kann ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten dennoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Büro WipflerPLAN Pfaffenofen a.d. Ilm wurde daher mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) nachgereicht.

Dem Verlust an Lebensraum, der mit der Beanspruchung als Bau- und Verkehrsflächen unvermeidbar verbunden ist, stehen die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes gegenüber.

#### Bewertung

Nach aktueller Erkenntnislage ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 2.3.2 Schutzgut biologische Vielfalt

#### *Baubedingte Auswirkungen:* keine

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Für das geplante Vorhaben wird eine strukturarme landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die geplanten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Bauflächen tragen gegenüber der Ausgangssituation zu einer spürbaren Verbesserung der Artenvielfalt und Lebensraumfunktion bei.

#### Bewertung

Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

---

<sup>8</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7232 Burgheim Nord [Stand: 01.11.2014]

### 2.3.3 Schutzgut Boden

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Dabei werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Grün- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden. Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften können die Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch den Bau von Straßen und Gebäuden werden Flächen dauerhaft versiegelt und somit die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft beeinträchtigt. Zudem ist aufgrund des vorhandenen Geländes mit umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) zu rechnen. Belebte Bodenzonen gehen dadurch verloren, der natürliche Aufbau des Bodens wird gestört. Innerhalb der Grünflächen können sich die natürlichen Bodenfunktionen wiedereinstellen. Eine Beeinträchtigung kann dadurch gemindert werden. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls nicht vor.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer **mittleren** Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 2.3.4 Schutzgut Fläche

#### *Baubedingte Auswirkungen:* keine

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Als nahezu unbebaute Fläche kommt dem Gebiet aufgrund ihres Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine Bedeutung zu. Der Projektstandort weist angesichts der verkehrsgünstigen Lage mit Anbindung an die B16 und der Nähe zum Bahnhof Unterhausen eine hohe Standorteignung auf. Aufgrund der Lage an der Kreisstraße, der Bahnlinie im Süden und der Nähe zur Sportanlage des TSV Ober- und Unterhausen ist der Standort bereits vorbelastet. Ebenso ist durch das Vorhaben kein schützenswerter bzw. für die Landwirtschaft bedeutender Boden betroffen.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 2.3.5 Schutzgut Wasser

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung.

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die zulässige Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Der Untergrund im Plangebiet weist laut den Untersuchungen durch das Büro *EFUTECH* GmbH Geo- und Umwelttechnik<sup>9</sup> eine geringe Durchlässigkeit auf. So findet eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser nur sehr langsam statt. Gerade im südlichen Planbereich ist aufgrund des starken Gefälles bei Starkniederschlagsereignissen mit stark abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. Bis zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) soll daher geklärt werden, welche Maßnahmen im Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser getroffen werden müssen.

Die geplanten Grünflächen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei.

Bewertung

Nach aktueller Erkenntnislage ist von einer **mittleren bis hohen** Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 2.3.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

*Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz immissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden.

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die planbedingte Überbauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Kaltluftentstehungsgebiet) bedingt klimatische Aufheizungseffekte, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen. Der Erwärmung kann durch die festgesetzten Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets (klimatische Gunsträume) entgegengewirkt werden. Hinzukommt die Lage des Gebietes im Außenbereich, weitestgehend umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die einer Aufheizung ebenfalls entgegenwirken. Die zu erwartenden Belastungen auf das Lokalklima sind daher von geringer Erheblichkeit.

Die Gesamtwirkung der „Frischlufschneise“ wie im Landschaftsplan dargestellt ist in der gegebenen Lage unter Berücksichtigung der vergangenen baulichen Entwicklung der Ortsteile Ober- und Unterhausen und der Topographie als sehr lokal begrenzt einzustufen. Demgegenüber steht das Donautal als großklimatische Klimaschneise, welche für die Gemeinde Oberhausen von erheblicher Bedeutung ist. Eine

<sup>9</sup> Geotechnischer Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung BV Plattenacker in 86697 Oberhausen in der Fassung vom Februar-März 2020, Büro EFUTECH GmbH Geo- und Umwelttechnik, Hohenkammer



Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist hier nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der lokal bedeutenden Frischluftschneise wird durch Grünzäsuren in West-Ost-Richtung, durch welche die Bauflächen unterbrochen und gegliedert werden, minimiert.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer **geringen** bzw. lokal begrenzten Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **2.3.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

#### **Schutzgut Mensch und Gesundheit - Immissionen:**

##### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

##### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Um die Verträglichkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair in der Fassung vom 02.07.2020 erstellt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass aus schalltechnischer Sicht der Aufstellung des Bebauungsplans keine immissionschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

#### Bewertung

Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

#### **Schutzgut Mensch – Erholung:**

*Baubedingte Auswirkungen:* keine

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:* keine

#### Bewertung

Auswirkungen auf die Erholungseignung ergeben sich nicht. Es sind **keine Auswirkungen** auf die ortsnahe Erholung zu erwarten.

### **2.3.8 Schutzgut Landschaftsbild**

*Baubedingte Auswirkungen:* keine

##### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die planbedingte Nutzungsänderung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauflächen wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert und beeinträchtigt. Der bandartigen Entwicklung wird durch Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung

entgegengewirkt. Auch minimieren bereits die Bestandsstrukturen im Umfeld eine negative Fernwirkung der geplanten baulichen Anlagen. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebiets in Richtung Süden stark ab und steigt nach den Bahngleisen wieder an. Durch die mit Gehölzen bewachsene Bahnböschung und durch den daran angrenzenden Wald ist der Planbereich von Süden kaum einsehbar. Auch die den Bahnhof Unterhausen großzügig umgebenden Gehölzstrukturen, die straßenbegleitenden Bäume entlang der Kreisstraße und die Anlage des TSV Unterhausen im Osten tragen zur Minimierung die Fernwirkung bei. Mit Umsetzung der Planung werden diese Strukturen ergänzt. Dazu wird der straßenbegleitende Gehölzbestand entlang der Kreisstraße durch Neupflanzungen ergänzt bzw. weitergeführt und das Straßenbild somit aufgelockert. Zur Eingrünung in Richtung Osten ist eine dichtere Bepflanzung in Form einer zweireihigen Strauchhecke vorgesehen, um einen möglichst harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu erzielen. Grünflächen im Plangebiet tragen zu einer Gliederung der Bauflächen bei. Des Weiteren wird der höchste Punkt im Plangebiet von baulichen Anlagen freigehalten.

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße, der Bahnlinie im Süden und der Nähe zur Sportanlage des TSV Ober- und Unterhausen ist der Projektstandort bereits vorgeprägt bzw. vorbelastet. Landschaftselemente, die das Landschaftsbild bereichern, fehlen auf der Fläche gänzlich. Weiter wird eine angemessene Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild durch die geplante Höhenstaffelung der Gebäude erzielt. Damit wird der angrenzenden Bebauung im Norden Rechnung getragen.

#### Bewertung

Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **2.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine*

#### Bewertung:

Es sind **keine Auswirkungen** auf das Schutzgut zu erwarten.

Stößt man dennoch innerhalb des Plangebietes auf noch unbekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur

Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

### **2.3.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen**

#### Art und Menge an Strahlung:

Das Bauvorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.

#### Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:

Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Verweis auf Pkt. 2.3.7 „Schutzgut Mensch und Gesundheit“ sowie Pkt. 2.3.9 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“.

Darüber hinaus sind Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

#### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Folgen des Klimawandels können u.a. Überflutungen oder Trockenperioden sein. Mit diesen Ereignissen ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Pauschal lässt sich sagen, dass durch gewerbliche Nutzungen klimarelevante Gase ausgestoßen werden können. Auch wenn der Anteil dieser an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase eher gering ist, haben auch diese Nutzungen einen Einfluss auf das Klima.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe:

Durch den Einsatz von allgemein anerkannten Techniken und Stoffe können Risiken weitestgehend ausgeschlossen werden.

### **2.3.11 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Flächenversiegelung, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

### **2.3.12 Kumulierung der Auswirkungen**

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebiet zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird, selbst wenn die Einzelvorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Plangebietes bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

## **2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird und eine Neuversiegelung von Flächen unterbleiben würde.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Oberhausen jedoch die Chance, durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen, die Wirtschaft zu stärken und die Erwerbsstruktur zu verbessern. Die Gemeinde möchte ihr Angebot an gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage und in der Nähe zum Industriepark Oberhausen erweitern und die gewerbliche Entwicklung des Standortes Oberhausen somit langfristig sichern. Auch könnte der Bau eines Wohnheims für Menschen mit primär geistiger Behinderung nicht realisiert werden. Im Innenort stehen aktuell keine geeigneten Innenflächenpotenziale zur Verfügung, wodurch eine bauliche Entwicklung im Außenbereich unumgänglich ist. Es ist ein großes Anliegen der Gemeinde diese soziale Einrichtung nahe am Ortszentrum zu fördern und zu unterstützen.

## **2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

- Festsetzungen zur landschaftlichen Ein- und Durchgrünung des Baugebiets, zur Stärkung der Lebensraumfunktion sowie zur Verbesserung des lokalen Klimas
- Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten Baukörper
- Erhalt der Durchlässigkeit der Bauflächen für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot oberirdischer Zaunsockel
- Festsetzung von Emissionskontingenten zum Schutz benachbarter Nutzungen

### **2.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz.

Ein Teil des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft wird am Eingriffsort ausgeglichen. Es handelt sich dabei um eine ca. 2.150 m<sup>2</sup> große Fläche innerhalb des Plangebiets (interne Ausgleichsfläche A1). Diese wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine artenreichen Streuobstwiese.

Nachdem mit dieser Fläche der erforderliche Ausgleichsbedarf nicht vollständig gedeckt werden kann, werden zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) die Planunterlagen um weitere Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen ergänzt.

## 2.6 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgüter	Erheblichkeit der Auswirkungen
Lebensräume Tiere und Pflanzen	gering
Biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	mittel bis hoch
Klima und Luft	gering
Schutzgut Mensch und Gesundheit - Immissionen	gering
Schutzgut Mensch und Gesundheit - Erholung	keine Betroffenheit
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit

Nach aktueller Erkenntnislage wären durch den planbedingten Eingriff vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser von einer mittleren bis z.T. hohen Beeinträchtigung betroffen. Auf die anderen Schutzgüter sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Eine Erholungseignung liegt nicht vor. Sach- und Kulturgüter sind von der Planung betroffen.

## 2.7 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Lage der geplanten Wohn- und Arbeitsstätte mit Anschluss an den Siedlungsrand wurde aufgrund der Nähe zum Ortszentrum bewusst gewählt. Die Zonierung der Bauflächen dient der inneren Durchgrünung des Plangebietes und soll die Beeinträchtigung der lokal bedeutenden Frischluftschneise minimieren. Zum Schutz des Landschaftsbildes soll die Geländekante und somit der höchste Punkt im

Plangebiet von baulichen Anlagen freigehalten werden. Unter Einhaltung dieser Anforderungen ergeben sich keine alternativen Planungen.

## **2.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

### **2.8.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaft wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

### **2.8.2 Angewandte Untersuchungsmethodik**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/ Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

Zur Erstellung des Umweltberichts wird der Bayerische Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten (FIN-Web), das Bodeninformationssystem Bayern und der Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen.

## **2.9 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Untersuchungsgegenstand sind sämtliche festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Drei Jahre nach Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen ist erstmals zu prüfen, ob sich das Entwicklungsziel auf den Ausgleichsflächen eingestellt hat.

## **2.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat die Überbauung einer bislang als Ackerland genutzten Fläche zur Folge. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt. Die geplanten baulichen Anlagen und zugehörigen Verkehrs- und Lagerflächen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im

Bebauungsplan wird der Eingriff unter Abwägung mit den bestehenden Planungszielen so gering wie möglich gehalten.

Aussagen zum Umgang mit unverschmutzten Niederschlagswasser sowie zur Betroffenheit gesetzlich geschützten Arten werden zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) nachgereicht. Eine Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen ist nach aktuellem Erkenntnisstand daher noch nicht abschließend möglich.

### **3 Quellenverzeichnis**

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Neuburg-Schrobenhausen [Stand: August 1998]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7232 Burgheim Nord [Stand: 01.11.2014]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000 (dHK100), nach: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000 (dHK100), nach: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potentielle natürliche Vegetation; nach: [fis-nat.bayern.de/finweb/](http://fis-nat.bayern.de/finweb/)

Gemeinde Oberhausen: Flächennutzungsplan

Planungsverband Region Ingolstadt: Regionalplan Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006